

Santiago, a veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo que preceptúa el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar el fallo de reemplazo consecuente al de nulidad que antecede.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de los fundamentos vigésimo primero y vigésimo segundo, que se eliminan.

De la sentencia de casación que antecede se reproducen los considerandos quinto, sexto y décimo.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que por Decreto Exento N° 535 del Ministerio de Obras Públicas de fecha 12 de agosto del año 2013, se ordenó la expropiación del lote de terreno N° 21 necesario para la obra pública "Camino Ruta 5 Norte, Tramo Santiago-Los Vilos", en una superficie de 1.815 m².

Segundo: Que, entre otros aspectos, a través de la acción incoada en autos se impugna el monto de la indemnización provisional fijado por la Comisión de Peritos en relación con el valor del metro cuadrado de terreno expropiado, que fue asentado en \$115.000 (4,97 UF).

Tercero: Que el informe emitido por el perito designado por la parte reclamada, para establecer el valor del metro cuadrado del terreno utilizó el método comparativo,



exponiendo once referenciales que corresponden a compraventas efectivas, de los cuales siete corresponden a terrenos que enfrentaban la Avenida Frei Montalva (Ruta 5 Norte), cuyo valor por metro cuadrado son los siguientes:

1	Presidente Eduardo Frei Montalva N°9871	UF 5.79 m2	\$133.818 m2
2	Presidente Eduardo Frei Montalva/El Juncal	UF 4.90 m2	\$113.239 m2
3	Presidente Eduardo Frei Montalva 8691	UF 4.26 m2	\$98.306 m2
4	Presidente Eduardo Frei Montalva9080	UF 4.19 m2	\$96797 m2
5	Presidente Eduardo Frei Montalva 9800	UF 3.84 m2	\$88695 m2
6	Presidente Eduardo Frei Montalva 9331	UF 3.52 m2	\$81429 m2
7	Presidente Eduardo Frei Montalva 9200	UF 3.98 m2	\$91996 m2

Sobre la base de tales antecedentes, concluye que el valor del metro cuadrado del terreno expropiado es de UF 4,76 equivalente a \$110.000 por m2, cifra un poco inferior al valor fijado por la Comisión de Peritos ascendente a UF 4.98 correspondiente a \$115.000 por m2.

En este punto es importante señalar que la Comisión de Expertos al tasar el terreno señaló que este enfrentaba la



Ruta 5 Norte y se hizo cargo de la plusvalía del sector. Expuso seis referenciales, cuatro de los cuales enfrentan la Avenida Frei Montalva y/o Ruta 5 Norte:

1	Carretera Panamericana Norte N°9200	\$774.811 m2
2	Presidente Eduardo Frei Montalva 9800	\$86046 m2
3	Presidente Eduardo Frei Montalva 8691	\$101015 m2
4	Carretera Panamericana Norte/Vespucio	\$115.260 m2

Como se observa, la ubicación del inmueble, colindante con la Ruta 5 Norte es una circunstancia que fue considerada por la Comisión de Peritos como también por el informe pericial evacuado a solicitud del demandado.

Cuarto: Que, por su parte, el informe pericial confeccionado por el perito nombrado por la reclamante, llega al valor promedio de UF 7.04 por metro cuadrado, acudiendo al concepto de venta forzada que, a su juicio, implicaría acudir al valor referencial más alto.

Luego expone un cuadro con seis referenciales, todas ofertas del año 2016, tres de las cuales corresponden a terrenos que enfrentan la Ruta 5 Norte y es sobre la base del



promedio de estas tres ofertas que concluye el valor asignado, esto es UF 7,04.

Quinto: Que la pericia descrita en el fundamento precedente, apreciada conforme con las reglas de la sana crítica, carece de valor, pues determina un aumento de precio relacionado con el hecho que se trata de una venta forzada, parámetro improcedente para determinar el valor del inmueble expropiado, sin perjuicio que, además, la regulación de aquél debe realizarse atendiendo únicamente a las características que el predio en cuestión tenía a la fecha de dictación del acto expropiatorio y no en años posteriores, como acaeció en la especie.

Por otro lado, esta Corte ha señalado que, al establecer el valor del inmueble, el peritaje no puede fundarse sólo en el mérito de ofertas, toda vez que aquéllas de forma aislada no constituyen un parámetro suficiente para fijar la cuantía del metro cuadrado de un terreno, por cuanto únicamente dan noticia del precio perseguido por el vendedor, mas no del valor real de transacción que el inmueble tiene en el mercado.

Así, las deficiencias del informe pericial derivan en que el valor asignado por el profesional al metro cuadrado de terreno excede el daño patrimonial efectivamente causado, que



es lo ordenado indemnizar tanto por la Constitución como por el artículo 38 del Decreto Ley N°2.186.

Sexto: Que, conforme lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil, correspondía a la actora probar el mayor valor de los rubros terreno, cuestión que no realizó.

Por el contrario, el peritaje rendido a solicitud de la parte reclamante, se funda en transacciones reales cercanas a la fecha del acto expropiatorio respecto de inmuebles que enfrentan la Ruta 5 Norte, reafirmando las conclusiones de la Comisión de Peritos, razón por la que se dará preeminencia al contenido del informe pericial evacuado a solicitud de la reclamada, respecto del rubro terreno, el que ha considerado acertadamente variables propias de la realidad del predio al tiempo de la expropiación, que es el momento que se debe considerar para discernir el valor o daño patrimonial que constitucionalmente se ordena indemnizar

Séptimo: Que, en las condiciones descritas, ante la carencia de prueba que permita acrecentar el valor del metro cuadrado de terreno y los demás rubros reclamados, sólo cabe rechazar la acción, toda vez que no existen antecedentes que permitan elevar el monto figado por la Comisión de Peritos.

Y de conformidad además con lo que prescriben los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de treinta y uno de agosto de



dos mil diecinueve y en su lugar se declara que **se rechaza** íntegramente la reclamación deducida en representación de Cervecería Chile S.A.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Morales.

Rol N° 29.917-2022.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Mario Carroza E., Sr. Jean Pierre Matus A. y Sr. Juan Muñoz P. (s) y por los Abogados Integrantes Sr. Eduardo Morales R. y Sra. Carolina Coppo D. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Carroza por estar con feriado legal y el Abogado Integrante Sr. Morales por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por Ministro Jean Pierre Matus A., Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz P. y Abogada Integrante Carolina Andrea Coppo D. Santiago, veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

